

Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
in Balingen

„Rosenfelder Straße/Hopfstraße  
– 1. Änderung“



Begründung

**ENTWURF**

**BEGRÜNDUNG**

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	Umfang des Bebauungsplanes .....	3
2	Städtebauliche Ausgangssituation / Erforderlichkeit der Planung .....	3
3	Bebauungsplanverfahren.....	6
4	Landesentwicklungsplanung.....	7
5	Regionalplanung.....	7
6	Flächennutzungsplanung.....	8
7	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 (ISEK).....	9
8	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften.....	9
9	Belange des Umweltschutzes .....	10
10	Grünordnung und Artenschutz.....	12
11	Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet.....	12
11.1	Straßenverkehr.....	12
11.2	Gewerbelärm.....	12
12	Bestandsschutz .....	13
13	Erschließung des Bebauungsplangebietes .....	13
13.1	Äußere Erschließung.....	13
13.2	Innere Erschließung .....	13
14	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange .....	13
14.1	Planungsziel und städtebauliche Konzeption .....	13
14.2	Art der baulichen Nutzung .....	15
14.3	Maß der baulichen Nutzung.....	16
14.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	17
14.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	17
14.6	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen.....	18
14.7	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
14.8	Pflanzgebote .....	18
15	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange ..	19
15.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	19
15.2	Werbeanlagen .....	20
15.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	20
15.4	Freileitungen.....	21
15.5	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter – Müllstandorte.....	21
15.6	Stellplatzerhöhung.....	21
16	Umsetzung/Planverwirklichung.....	21

BEGRÜNDUNG

### 1 Umfang des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von 4.130 m<sup>2</sup> wird im Norden von der Rosenfelder Straße, im Osten von der Vogt-Ehinger-Straße, im Süden von der Rosenstraße und im Westen von der Bebauung entlang der Johannesstraße begrenzt.

Er umfasst die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 3292, 3292/1, 3295/1, 3297/1, 3297/2 ganz und teilweise die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 3296/1, 3297, 3715/2 (Rosenfelder Straße).



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rosenfelder Straße/Hopfstraße – 1. Änderung“

Der Geltungsbereich hat sich ursprünglich auf das gesamte Quartier Johannesstraße/Rosenstraße/Vogt-Ehinger-Straße bezogen und wurde auf den Teilbereich mit bodenrechtliche Spannungen reduziert, die über den Bebauungsplan gelöst werden sollen.

### 2 Städtebauliche Ausgangssituation / Erforderlichkeit der Planung

#### Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet mit rund 0,4 ha befindet sich im Norden der Kernstadt Balingen, zwischen Rosenfelder Straße, Rosenstraße und Vogt-Ehinger-Straße. Das Areal ist überwiegend durch den im Plangebiet befindlichen, ca. 2.156 m<sup>2</sup> großen, Parkplatz eines benachbarten Gewerbebetriebes und durch Wohnbebauung geprägt. Bei dem Parkplatz handelt es sich

BEGRÜNDUNG

um eine mischgebietsverträgliche Gewerbenutzung. Die Wohnbebauung im Plangebiet ist durch überwiegend eingeschossige, kleingliedrige, straßenbegleitende Wohngebäude mit Dachgeschoss und Sattel- bzw. Walmdach sowie Privatgärten geprägt.



Abbildung 2: Luftbild und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die funktionelle und vollständige Erschließung an das überörtliche Verkehrsnetz ist über die angrenzenden Straßen gegeben. Die stark frequentierte Rosenfelder Straße im Norden des Areals bindet als innerörtliche Hauptverkehrsstraße die westlich gelegenen Wohn- und Gewerbegebiete an die Innenstadt an. Durch die Anbindung der Rosenfelder Straße an die Landesstraße L 415 übernimmt die Straße zugleich eine überörtliche Verkehrsfunktion zwischen Balingen Innenstadt und den Nachbargemeinden Geislingen und Rosenfeld.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein großflächiger Lebensmittelmarkt, östlich ist die Umgebungsbebauung durch nicht wesentlich störende Gewerbeeinheiten geprägt. An die Rosenfelder Straße und Hopfstraße grenzt östlich die angebundene und vielbefahrene Albrechtstraße an. Südlich schließen sich durchgängig wohngebietstypische Bereiche an.

Das Areal ist bereits durch den am 07.07.2005 rechtskräftig gewordenen einfachen Bebauungsplan „Rosenfelder Straße/Hopfstraße – Art der baulichen Nutzung“ überplant, der jedoch nur die Art der baulichen Nutzung regelt.

BEGRÜNDUNG

---

Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die bauplanungsrechtliche Überplanung des Gebietes ist ein Baugesuch zu einer Verlegung einer bestehenden Werbeanlage im Plangebiet in Richtung Rosenfelder Straße und zur Nachbargrenze hin. Die Werbetafel hatte ursprünglich einen von der Straße abgerückten Standort auf dem Parkplatz. Der Standort entsprechend der Genehmigung vom November 2019 wurde durch die Werbefirma, die gleichzeitig Antragsteller ist, nicht umgesetzt. Genehmigt war die Anbringung der Großwerbetafeln an einen Standort 5 m von der Gehweghinterkante der Rosenfelder Straße abgerückt, auf der Gebäudeflucht mit den Nachbargebäuden. Hierbei handelt es sich um eine verträgliche Planung, bei der das gegenseitige Rücksichtnahmegebot sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Belange ausreichend berücksichtigt wurden. Ein Einfügen auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch wurde in einer bereits erteilten Baugenehmigung bestätigt.

Im vorliegenden Baugesuch wird nun die Versetzung der im November genehmigten Werbeanlage um 5 m nach Norden, somit unmittelbar an die Gehweghinterkante zur Rosenfelder Straße sowie um 5 m nach Westen, unmittelbar an die Grundstücksgrenze zur benachbarten Wohnbebauung bzw. der dortigen Grünfläche unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche/Gehwegfläche gewünscht. Hierdurch erhofft sich der Werbeträger offensichtlich eine Verbesserung der Werbewirksamkeit für den Verkehrsteilnehmer. Errichtet werden sollen zwei unbeleuchtete großflächige Werbetafeln auf einem 1,50 m hohen Monofuß mit einer Gesamthöhe von insgesamt 4,30 m und einer Ansichtsfläche von ca. 10 m<sup>2</sup> (2,80 m x 3,80 m). Baurechtlich handelt es sich um eine selbstständige gewerbliche Hauptnutzung.

Die Rosenfelder Straße hat durch ihre Nutzungsintensität und -vielfalt sowie durch ihre generelle Funktion als Sammelstraße sowie als Fuß- und Radwegeverbindung eine besondere städtebauliche und verkehrliche Bedeutung. Mithilfe des Bebauungsplanes sollen Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer vermieden und insbesondere Fußgänger bzw. Radfahrer geschützt werden.

Zudem erhält die großflächige Werbeanlage durch das Hervortreten vor die Gebäudefluchten im Bereich der Vorgartenzone ein Alleinstellungsmerkmal und eine städtebauliche Dominanz, welche sich zudem durch das Heranrücken direkt an die Wohnbebauung nicht mehr mit deren Kleinteiligkeit in Einklang bringen lässt.

Werbeanlagen können durch ihre Ausgestaltung und der von den Werbenden gewünschten optischen Dominanz zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes führen und gleichzeitig die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer durch ihre starke Sichtbarkeit im öffentlichen Verkehrsraum stark beeinträchtigen.

Unter anderem aus diesem Grund hat der Balingener Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans im Bereich des Plangebietes zur Konkretisierung der Planungsziele und Bebaubarkeit mit Haupt- und Nebenanlagen sowie weiterer planungsrechtlicher Festsetzungen in Bezug zur Gestaltung und Bewahrung des Stadtbildes beschlossen.

Mit der Änderung des einfachen Bebauungsplans „Rosenfelder Straße/Hopfstraße – Art der baulichen Nutzung“ mit Rechtskraft vom 07.07.2005 zu einem qualifizierten Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung sichergestellt werden. Die Festsetzungen sollen sowohl die Nutzungen als auch die Sichtbeziehungen im Bereich der Rosenfelder Straße und Vogt-Ehinger-Straße sowie die gestalterische Grundlage zur Aufwertung des direkten Umfeldes und zur Verbesserung der Freiraum-, Wohn- und Aufenthaltsqualität sichern. Über die Festlegung von Baugrenzen soll erreicht werden, dass zukünftig Gebäude, wie auch sonstige relevante bauliche Anlagen, die stadträumlich wirksam werden, wie z.B. bestimmte Nebenanlagen oder auch freistehende Werbeträger, analog der heute bereits bestehenden Baufluchten im näheren Umfeld, einen Abstand von mindestens ca. 5,0 m zur Rosenfelder Straße einzuhalten haben. Zugleich soll über Baugrenzen sichergestellt werden,

**BEGRÜNDUNG**

---

dass derartige bauliche Anlagen zu Wohngrundstücken einen angemessenen, die Wohnqualität sichernden Abstand einzuhalten haben. Bestehende, bereits genehmigte bauliche Anlagen behalten Bestandschutz. Der Befugnis des Eigentümers, sein Grundstück zu bebauen, steht das Interesse der Allgemeinheit am Schutz der Gestaltung des Umfelds, des Orts- und Straßenbildes sowie der Verkehrssicherheit gegenüber (Art. 14 GG).

Mit dem Bebauungsplan soll auch die Möglichkeit genutzt werden, insgesamt das Plangebiet als auch die Rosenfelder Straße als wichtige öffentliche Sammelstraße mittel- bis langfristig stadtgestalterisch und ökologisch aufzuwerten.

Übergeordnete Grundlage für die städtebauliche Weiterentwicklung ist das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035“, welches u.a. rahmengebende Leitziele definiert, die es zu berücksichtigen gilt, u.a. Berücksichtigung von wirtschaftlichen, wohnungsbaupolitischen und ökologischen und mikroklimaspezifischen Aspekten bei Innenentwicklungsmaßnahmen.

Auf der Grundlage dessen sollen die genannten Ziele im Bebauungsplan umgesetzt und hierdurch für Rechtssicherheit und Rechtsklarheit gesorgt werden. Die vorhandene städtebauliche Struktur und das Stadtbild sollen weiterentwickelt werden. Mit der positiven Gestaltungspflege soll das Orts- und Erscheinungsbild entlang Rosenfelder Straße und Vogt-Ehinger-Straße langfristig aufgewertet werden.

Die Stadt Balingen verfolgt seit Jahren mit der Umsetzung von gezielten Nachverdichtungs- und gestalterischen Maßnahmen, die Erhaltung sowohl als auch eine zeitgemäße städtebauliche Weiterentwicklung.

### **3 Bebauungsplanverfahren**

Am 26.05.2020 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Rosenfelder Straße/Hopfstraße – 1. Änderung“ gemäß § 2 BauGB gefasst.

Im Laufe der Planungen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst und umfasst nun einen kleineren Teilbereich.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen sowie Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der Planung werden nun konkretisierte Voraussetzungen für die Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung geschaffen. Die Planung trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann.

Die vorhandenen städtebaulichen und räumlichen Strukturen sollen soweit möglich erhalten, aber gleichzeitig das Orts- und Straßenbild in seiner Gestaltung weiterentwickelt und der Bebauungsplan an die heutigen Anforderungen angepasst werden. Die Zulässigkeitsregelungen sind dahingehend zu präzisieren.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

## BEGRÜNDUNG

---

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt gemäß § 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen werden kann,
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB abgesehen werden darf und § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.
- Mögliche Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplans können, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs.2 BauGB angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt beziehungsweise wird mit der Bebauungsplanaufstellung gewährleistet.

Trotz der Möglichkeit auf Verzicht wurde im Verfahren eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB vom 08.06.2020 bis 17.07.2020 durchgeführt.

### **4 Landesentwicklungsplanung**

Laut Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 liegt die Stadt Balingen im Mittelbereich Balingen im Verdichtungsbereich Albstadt/Balingen/Hechingen in der Region Neckar-Alb auf der Landesentwicklungsachse Villingen-Schwenningen - Rottweil (- Balingen), Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen - Albstadt (- Sigmaringen) und Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen (- Rottweil).

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Die Baulandbereitstellung erfolgt durch die Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale unter Schonung des Naturhaushaltes und der Landwirtschaft. Die Planung entspricht daher den o.g. landesplanerischen Vorgaben.

### **5 Regionalplanung**

Die Stadt Balingen ist im Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb von 2013 als Mittelzentrum im ländlichen Verdichtungsraum ausgewiesen. Aufgabenschwerpunkt ist in den Siedlungsbereichen (Mittelzentrum Kernstadt) Wohnbauflächen und/ oder gewerbliche Bauflächen für den überörtlichen Bedarf zu konzentrieren und auszuweisen.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplan als Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegender Wohn- / Mischnutzung dargestellt.

Im weiteren Umfeld befinden sich weitere Siedlungsflächen im Bestand "Wohnen und Mischgebiet" sowie "Industrie und Gewerbe", nördlich wird zudem eine Sonderfläche vom Bund dargestellt.

BEGRÜNDUNG

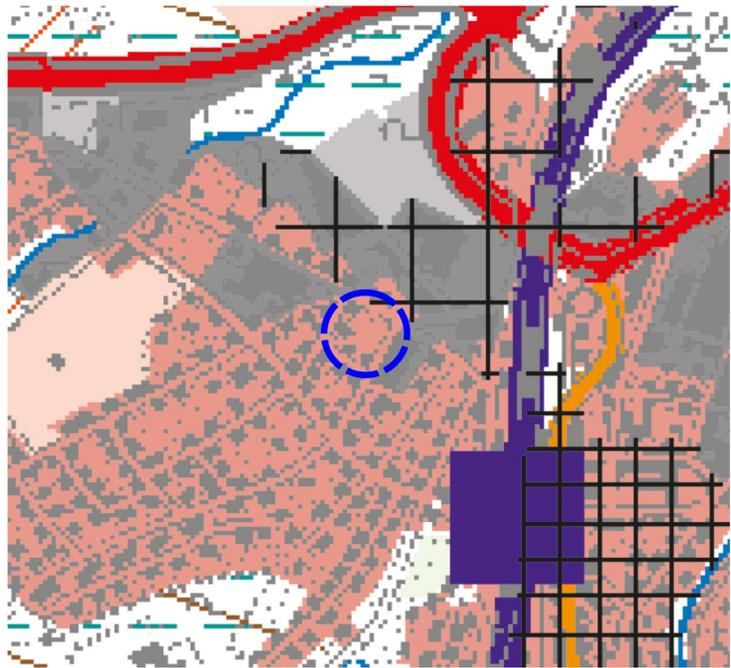


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

## 6 Flächennutzungsplanung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen (rechtsverbindlich seit dem 08.03.2006) stellt für das Plangebiet Wohn- bzw. im nord-östlichen Bereich Mischbauflächen dar. Für die südlich im Plangebiet liegenden Flächen, die nicht den Darstellungen des FNP entsprechen, ist aufgrund ihrer untergeordneten Stellung im Plangebiet und der grobmaschigen Darstellung des FNP keine Berichtigung vorgesehen, da die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt bleibt.

Mit der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauGB und Mischgebiets nach § 6 BauNVO wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB überwiegend entsprochen.

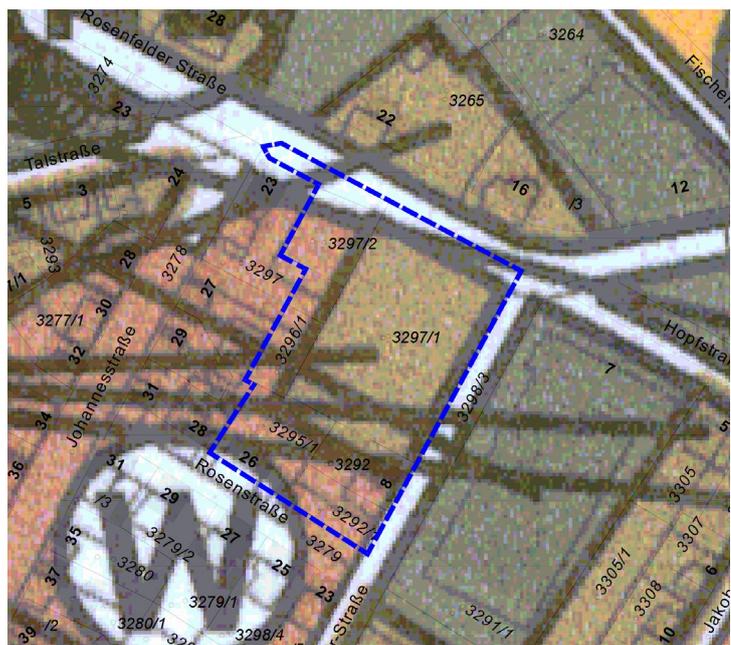


Abbildung 4: Auszug aus rechtsgültigen FNP

**BEGRÜNDUNG**

---

## **7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 (ISEK)**

Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035“ für die Kernstadt Balingen wurde am 24. November 2020 im Gemeinderat einstimmig verabschiedet. Mit dem Gemeinderatsbeschluss erhält das Entwicklungskonzept der Kernstadt die Verbindlichkeit eines informellen Planungsinstruments. Die dargestellten Leitziele, Entwicklungsschwerpunkte und impulsgebenden Zukunftsprojekte sind zukünftig bei allen Planungen, Projekten und Maßnahmen sowie bei allen Fachplanungen zu berücksichtigen.

In acht übergeordneten gesamtstädtischen Zielen wird das Zukunftsbild für Balingen definiert. Sie bilden das Grundgerüst der zukünftigen Entwicklung und geben einen klaren Orientierungsrahmen für das stadtpolitische Handeln. Die Ziele sind den sektoralen Handlungsfeldern Wirtschaft, Freiraum, Mobilität, Innenstadt, Wohnen, Nachhaltigkeit, Bildung & Kultur und Stadtbild zugeordnet und in Form von Leitlinien und Kernbotschaften gebündelt.

Die vorliegende Planung ist den sektoralen Handlungsfeldern Stadtbild, Nachhaltigkeit, Wohnraum und Wirtschaft zuzuordnen.

Durch die Erhaltung des Mischgebietes ist die Ansiedlung von gewerblichen bzw. Dienstleistungsnutzungen weiterhin gewährleistet. Zusätzlich kann weiterer Wohnraum durch eine behutsame Nachverdichtung entstehen.

Die Stadt hat sich in der Stadtentwicklung zum Ziel gesetzt, eine nachhaltige Stadt- und Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung von ökologischen und energetischen Aspekten zu verfolgen.

Im Rahmen der Umsetzung sollen straßenbegleitende Grünstrukturen entstehen und vorhandene Grünstrukturen im Quartiersinneren als private Rückzugs- und Freiräume gesichert und aufgewertet werden.

Die vorliegende Planung dient der positiven Gestaltung und Weiterentwicklung des Stadtgebietes, der nachhaltig-ökologischen Siedlungsentwicklung und konkretisiert damit die Ziele des ISEK Balingen 2035.

## **8 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 07.07.2005 rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan „Rosenfelder Straße/Hopfstraße – Art der baulichen Nutzung“. Der einfache Bebauungsplan regelt nur die Art der baulichen Nutzung.

Der Bebauungsplan setzt im westlichen Teilbereich des zur weiteren Überplanung anstehenden Quartiers ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und im östlichen Teilbereich ein Mischgebiet fest. Der Vorgarten nördlich der Grundstücke Flst.Nrn. 3297 und 3297/2 liegt bisher nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (siehe Abb. 5).

Durch die Bebauungsplanänderung kommt es im Plangrundsatz zu keiner wesentlichen Veränderung der Art der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan wird im Bereich des Plangebietes insgesamt durch die Änderung somit weitergeführt, aber gleichzeitig inhaltlich konkretisiert.

Im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet befinden sich im nördlichen Bereich der einfache Bebauungsplan „Rosenfelder Straße/Fischerstraße – Art der baulichen Nutzung“ (2010) sowie die qualifizierten Bebauungspläne „Fischerstraße“ (2006) und „Einkaufszentrum Fischerstraße“ (2004) und im südlichen Bereich der Bebauungsplan „Hinter dem Heuberg“ (1996). Diese setzen in der Umgebung Misch- und Gewerbegebiete, ein Sondergebiet Einkaufszentrum und ein Allgemeines Wohngebiet fest.

BEGRÜNDUNG

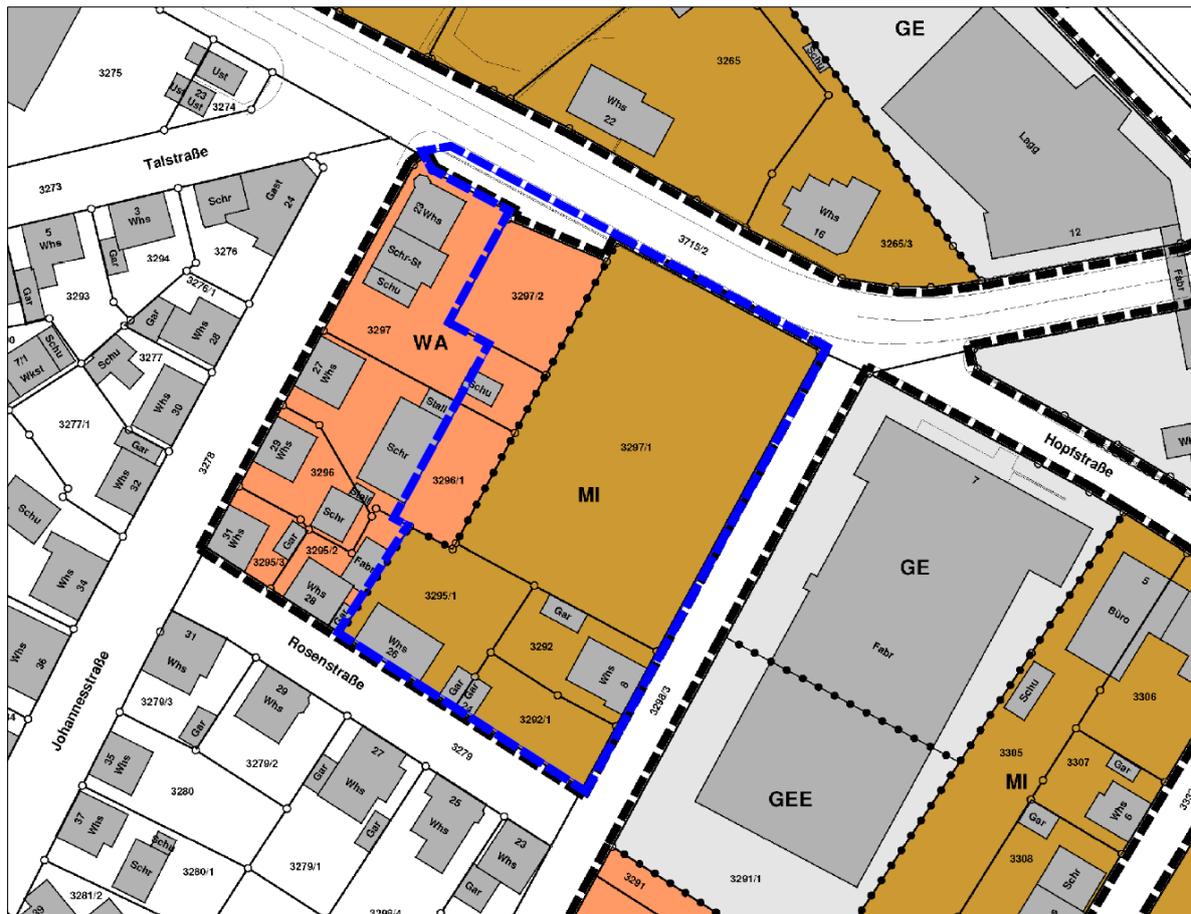


Abbildung 5: Auszug des Bebauungsplanes „Rosenfelder Straße/Hopfstraße – Art der baulichen Nutzung“ in Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rosenfelder Straße/Hopfstraße – 1. Änderung“ (blaue Umgrenzung)

## 9 Belange des Umweltschutzes

### Umweltbericht / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebieten) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem wird nicht ersichtlich, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der bereits bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation und der bereits vorhandenen (hohen) Versiegelung und Nutzungen gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Bebauungsplan sichert zudem Freiflächen in der Quartiersmitte und wertet diese durch Pflanzgebote auf.

BEGRÜNDUNG

---

Ermittlung der Planauswirkung

Bei der Abwägung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits intensiv genutzte Innenbereichsfläche: Der größere Teilbereich des Geltungsbereichs weist aufgrund einer Parkplatznutzung eine hohe Versiegelung auf, der restliche Teilbereich wird durch Wohngebäude mit privaten Gärten und Grünflächen und einem Gehölzbestand geprägt.

Im Plangebiet wird eine zum Teil höhere Bebauung als im zweigeschossigen Bestand ermöglicht und gleichzeitig die bestehende innenliegende Grünfläche im Quartier gesichert sowie leicht vergrößert. Durch die festgesetzten Pflanzgebote werden zudem eine Verbesserung und Aufwertung der Fläche im Vergleich zur heutigen Situation erzielt.

- *Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima*

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet, zumal das Plangebiet bereits bebaut und stark versiegelt ist und an Bestandsflächen angebunden wird.

- *Arten / Biotop und biologische Vielfalt*

Beeinträchtigungen und Auswirkungen von besonders oder streng geschützten Arten durch den Bebauungsplan, die der Planung entgegenstehen könnten, werden aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzungen nicht erwartet.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage ausreichend ist.

- *Landschaftsbild, Mensch/Gesundheit*

Maßgebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat die Planung nicht, da die Planung u.a. den Bestand sichert. Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der bereits vorhandenen Nutzung und in Anlehnung an die teilweise bestehende gewerbliche Bebauung in der Umgebung.

- *Kultur- und Sachgüter*

Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, ist nicht gegeben oder ersichtlich. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind nicht bekannt.

Aufgrund der Bebauungsplanänderung sind keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung und wirkt damit einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

**BEGRÜNDUNG**

---

## **10 Grünordnung und Artenschutz**

Die derzeit stark durch die Parkplatznutzung versiegelte Fläche im Plangebiet wird durch die Bebauungsplanänderung zum Teil entsiegelt und begrünte Vorgartenbereiche entlang der Rosenfelder Straße und Vogt-Ehinger-Straße gesichert. Die Überbaubarkeit der Grundstücke werden durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und die Ausweisung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Die innenliegende Freifläche im Quartier ist aufgrund der festgesetzten Pflanzgebote zu begrünen und zu bepflanzen und wird dadurch in Ihrer Wertigkeit verbessert. Insgesamt erfolgt dadurch eine Aufwertung des Quartiers.

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf Baugrundstücken wasser-durchlässig herzustellen und zum Schutz von Grundwasser Metalleindeckungen nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Durch die Konkretisierung der Vorgaben in der Bebauungsplanänderung im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplan „Rosenfelder Straße/Hopfstraße – Art der baulichen Nutzung“ werden keine zusätzlichen Baumöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs eingeräumt. Neue, darüberhinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind aus diesem Grund nicht zu erwarten. Generell sind bei Eingriffen oder Änderungen im Gebäudebestand die Hinweise zum Artenschutz zu beachten.

## **11 Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet**

### **11.1 Straßenverkehr**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, die bereits bebaut ist. Der Geltungsbereich wird dreiseitig im Norden von der Rosenfelder Straße, im Osten von der Vogt-Ehinger-Straße und im Süden von der Rosenstraße begrenzt. Die Rosenfelder Straße hat durch ihre Nutzungsintensität und –vielfalt und durch ihre Funktion als Sammelstraße sowie als Fuß- und Radwegeverbindung eine besondere verkehrliche Bedeutung. Das Plangebiet ist den Lärmeinwirkungen der bestehenden Straßen ausgesetzt und somit bereits vorbelastet.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine wesentlich höher wahrnehmbaren Lärmimmissionen im Plangebiet und in der Umgebung – als im Bestand bereits vorhanden – erwartet und somit auch von keiner Unzumutbarkeit oder hohen Beeinträchtigung durch die zulässige Planung ausgegangen.

### **11.2 Gewerbelärm**

Beim Nebeneinander von Wohn- und Mischgebietsnutzungen ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass keine Lärmkonflikte zwischen dem nicht-störenden Gewerbe im Mischgebiet und dem Wohnen im Allgemeinen Wohngebiet auftreten.

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet mit zum Teil vorhandener Wohnnutzung, das von Mischnutzungen, Sondernutzungen bzw. gewerblichen Nutzungen umgeben ist. Beim Nebeneinander von Wohn- und Mischgebietsnutzungen ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass keine Lärmkonflikte zwischen dem nicht-störenden Gewerbe im Mischgebiet und dem Wohnen im Allgemeinen Wohngebiet auftreten. Dem Trennungsgrundsatz (Ausweisung unterschiedlich immissionsempfindlicher Baugebiete, Gliederung schutzbedürftiger Nutzung) wird weiterhin Rechnung getragen. Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen Wohnen und Gewerbe sind nicht bekannt. Es werden daher keine relevanten Schalleinträge auf das Plangebiet von Seiten der Stadt angenommen.

**BEGRÜNDUNG**

---

## **12 Bestandsschutz**

Die im Bebauungsplan enthaltenden Festsetzungen decken nur teilweise die Bestandsbebauung ab. Bestehende, bereits genehmigte Nutzungen und Anlagen im Quartier behalten weiterhin Bestandsschutz. Der Bestandsschutz erstreckt sich auf den genehmigten Bestand und ihre Funktion. Der Eigentümer ist berechtigt, die bauliche Anlage zu erhalten und sie zu nutzen.

Der Befugnis des Eigentümers, sein Grundstück zu bebauen, steht das Interesse der Allgemeinheit am Schutz der Gestaltung des Umfelds, des Orts- und Straßenbildes, der Verkehrssicherheit sowie einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gegenüber (Art. 14 GG). Ferner werden die Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Balingen 2035 berücksichtigt und umgesetzt.

## **13 Erschließung des Bebauungsplangebietes**

### **13.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Sammelstraße ‚Rosenfelder Straße‘ und die Ortsstraßen ‚Vogt-Ehinger-Straße‘ und ‚Rosenstraße‘ an das innerstädtische, regionale und überörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden.

### **13.2 Innere Erschließung**

Die Erschließung der Gebäude erfolgt hauptsächlich über die angrenzenden Straßen. Die mögliche Bebauung in ‚zweiter Reihe‘ im MI 4 kann über einen privaten rückwärtigen Erschließungsweg über die Rosenfelder bzw. Vogt-Ehinger-Straße erfolgen.

Die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Wasser- und Abwasserleitungen, Leitungen zur Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Das Plangebiet ist an das bestehende Mischwassersystem angeschlossen und ist bei Notwendigkeit anzupassen.

## **14 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange**

### **14.1 Planungsziel und städtebauliche Konzeption**

Für das Plangebiet werden entsprechend dem Abgrenzungsplan (siehe Abb. 1), eine Bebauungsplanänderung und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und mit einer positiven Gestaltungspflege zu einer Bewahrung und Weiterentwicklung des charakteristischen Orts- und Erscheinungsbildes beizutragen sowie die Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes umzusetzen. Damit soll auch Rechtsklarheit und Rechtssicherheit geschaffen werden. Der Befugnis des Eigentümers, sein Grundstück zu bebauen, steht das Interesse der Allgemeinheit am Schutz der Gestaltung des Umfelds, des Orts- und Straßenbildes, der Verkehrssicherheit sowie nachhaltigen Siedlungsentwicklung gegenüber.

Im Sinne einer nachhaltig, ökologischen Siedlungsentwicklung i.V.m. einer positiven Stadtgestaltung sollen nördlich und östlich entlang der stark befahrenen Rosenfelder Straße bzw. entlang der Vogt-Ehinger-Straße Vorgartenbereiche vor der Bebauung entstehen. Durch die Schaffung einer Vorgarten- und Grünzone entlang der angrenzenden Straßen im Plangebiet kann mittel- bis langfristig eine einheitlich gestaltende und attraktive Straßenraumgestaltung mit klaren Raumkanten entwickelt werden. Es wird angestrebt, in der Rosenfelder Straße eine alleecharakterliche Begrünung zu erreichen.

BEGRÜNDUNG

Die bereits vorhandene Begrünung im Blockinnenbereich soll im Bebauungsplan gesichert werden. Eine ausreichende Bepflanzung im Areal soll sichergestellt werden, um einer Versiegelung entgegenzutreten und Freiraumqualitäten zu schaffen.

Neben positiven Auswirkungen auf das Mikroklima, sichert die festgesetzte „private Grünfläche/Hausgärten“ einen Abstand zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im Westen und dem festgesetzten Mischgebiet im Osten.

Über das Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen und qualifizierten Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung und Nutzung des Plangebietes als Wohn- und Arbeitsstandort mit Freiraumqualität geschaffen werden, sodass eine städtebaulich geordnete Entwicklung in innerörtlichen Lage gewährleistet werden kann. Die 1. Änderung des Bebauungsplans legt qualifizierte Rahmenbedingungen für eine zukünftige Bebauung fest, sichert soweit möglich die Bestandsbebauung in seiner jetzigen Struktur und steuert diese durch die getroffenen Festsetzungen ohne die Flexibilität der Bebauung zu stark einzuschränken. Die Bebauungsplanänderung sieht Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und Überbaubarkeit der Grundstücksflächen, zur Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen, Dachbegrünung und Pflanzgebote vor.

Die grundlegende städtebauliche Konzeption sieht eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vor, die zum Teil höher ist als die ein- bis zweigeschossige Bebauung in der Umgebung. Die zweigeschossigen Gebäude fügen sich in die Umgebung ein, das dreigeschossige Gebäude im Mischgebiet wird in Richtung Osten zur gewerblichen Nutzung ermöglicht, was als städtebaulich vertretbar erachtet wird. Zumal dadurch eine höhere „Abgrenzung“ zur westlich gelegenen Wohnnutzung geschaffen wird und der Fläche im Sinne der Innenentwicklung ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zur Unterbringung von Wohn- und Geschäftshäusern geboten wird.

Im Inneren des Areals sollen die privaten Grünflächen bzw. Hausgärten im Quartiersblock rechtlich gesichert und eine Aufwertung in Form von Bepflanzungen vorgenommen werden. Eine qualifizierte Überplanung des Bereichs entspricht den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten privaten Grünflächen und ist im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wünschenswert.



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf – Variante 1, 2 und 3 vom 15.01.2021 (Wick und Partner, Stuttgart)

Die konzeptionelle und städtebauliche Entwurfsidee soll die Freihaltung von Sichtbeziehungen im Bereich der Rosenfelder Straße und Vogt-Ehinger-Straße wahren sowie Frei- und Abstandsflächen sichern. Neubauten sollen sich in Geschossigkeit und Dachform städtebaulich in den Bestand einfügen. Der Blockinnenbereich wird vor einer Überbauung geschützt und ist als Vegetationsfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen um Freiraumqualitäten zu schaffen.

## BEGRÜNDUNG

---

In städtebaulichen Studien wurden hierzu unterschiedliche Entwurfsvarianten erarbeitet, diskutiert und abgewogen. Die städtebauliche Entwurfsvariante 2 bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

Das städtebauliche Konzept sieht eine zusammenhängende Bebauung von Wohn- und Bürogebäuden, eine maßvolle Nachverdichtung im Blockinneren sowie Freiflächen im Blockinnenbereich vor.

Die Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss fügt sich in den Straßenzug bzw. in seine Umgebung ein. Die drei Vollgeschosse mit Dachgeschoss entlang der Voigt-Ehinger-Straße entspricht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

Notwendige Stellplätze sollen in einer zentralen Tiefgarage oder im kleinen Umfang oberirdisch errichtet werden. Notwendige Anlieferungen, Be- und Entladen sowie Wartungs- und Rettungszufahren können über eine gemeinschaftliche Hofzufahrt (Baden-Württembergisches Hofrecht) erfolgen.

Folgende Festsetzungen werden zur Umsetzung dieser Ziele getroffen:

### **14.2 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

#### Allgemeines Wohngebiet:

Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb der Wohngebiete gelten die Bestimmungen des § 4 Abs. 2 BauNVO ohne Einschränkungen. Zur Sicherung der Wohnnutzung und um Beeinträchtigungen, insbesondere der umgebenden Wohngebiete, auszuschließen, wird von der Möglichkeit der Feinsteuerung im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO Gebrauch gemacht. Dadurch sollen Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, unterbunden und das Wohnquartier geschützt werden. Daher sind im Plangebiet Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig. Die wertvollen Innenbereichsflächen sollen den zulässigen Nutzungen vorbehalten werden. Sie stehen nicht im Einklang mit der bestehenden und angestrebten Nutzung einer weitgehend ruhigen und qualitativ hochwertigen Wohnbebauung.

#### Mischgebiet:

Innerhalb des Mischgebietes sind die nach § 6 Abs.2 BauNVO zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten, Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aus oben aufgeführten Gründen unzulässig. Sie haben einen, für die Kleingliedrigkeit der Mischgebiete zu großen Platzbedarf und stehen nicht im Einklang mit der bestehenden und angestrebten Nutzung. Bei Ihnen besteht die Gefahr, dass sie zwangsläufig zu Nutzungsbeeinträchtigungen in der allgemeinen Wohnruhe und im Erschließungssystem führen würden.

Die Vergnügungsstätten aller Art werden ausgeschlossen. Derzeit befindet sich die Spielhallenkonzeption der Stadt Balingen, die am 18.04.2007 vom Gemeinderat der Stadt Balingen beschlossen wurde, in Bearbeitung, mit dem Ziel, verträgliche Standorte zu ermitteln und festzulegen. Innerhalb der im Plangebiet gelegenen Mischgebietsflächen wäre eine Beeinträchtigung der Wohnfunktion zu befürchten, was grundsätzlich den Zielsetzungen der Spielhallenkonzeption widerspricht. Auch die Nähe zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche macht den Standort für Vergnügungsstätten ungeeignet.

## BEGRÜNDUNG

---

Innerhalb des Plangebietes werden zur Vermeidung von negativen Auswirkungen (sog. Trading-Down-Effekt) somit Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Balingen und lässt nur nicht zentrenrelevante Sortimente bzw. nur stark begrenzt innenstadtbedeutsame Randsortimente zu, um eine Schwächung der nahegelegenen Innenstadt zu vermeiden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Branchen und Sortimenten basiert auf der Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen, aufbauend auf dem städtebaulichen Leitbild für die Einzelhandelsansiedlungen in Balingen aus dem Jahr 1999 in Verbindung mit dem sortimentsbezogenen Leitbild und der Sortimentsabgrenzung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente aus dem Jahr 2003. Im Oktober 2018 wurde die weiterentwickelte Einzelhandelskonzeption vom Gemeinderat beschlossen. Über die Unterteilung soll sichergestellt werden, dass innenstadtbedeutsame Warensortimente zur Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort, als maßgeblicher Baustein der Attraktivität der Innenstadt für breite Käuferschichten, nur innerhalb der in der Konzeption abgegrenzten Innenstadtbereiche angeboten werden. Bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen die zentrenrelevanten Randsortimente bis zu max. 10 % bzw. bis zu 350 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, wenn dadurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem oder einigen wenigen Sortiment belegt werden.

### **14.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im WA von 0,4 und im MI von 0,5 begrenzt die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß, sie ist im WA umgebungsorientiert und entspricht den Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 BauNVO. Die GRZ von 0,5 im Mischgebiet unterschreitet den Orientierungswert um 0,1 um die Versiegelung mit Hauptanlagen zu beschränken und eine Durchgrünung in diesem Bereich zu sichern.

Dem Gebietscharakter entsprechend wird hier eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen - auch mit dem Ziel, die dortigen Nutzungen und die damit verbundene Aufenthaltsqualität durch ein Mehr an unbebauter Fläche zu stärken. Es wird eine bauliche Entwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept ermöglicht.

#### Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung unter Beachtung der Umgebungsbebauung die maximale Zahl der Vollgeschosse geregelt. Dachgeschosse sind zulässig, sofern sie nicht als Vollgeschosse ausgeführt sind.

Entlang der Vogt-Ehinger-Straße dürfen dreigeschossige Gebäude in Richtung der gewerblich angrenzenden Flächen errichtet werden. Die Geschossigkeit ist somit höher als in der Umgebung, die jedoch städtebaulich gewünscht und als städtebaulich verträglich erachtet wird. Die zweigeschossigen Gebäude im übrigen Plangebiet fügen sich in die Umgebung ein.

Es wird einem dem Plangebiet angemessene sowie städtebaulich angestrebte Nachverdichtung in Innerortslage gewährleistet. Dies trägt zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur bei. Zeitgemäße, attraktive Bedingungen für die

BEGRÜNDUNG

---

Wohn- und Geschäftsnutzungen können geschaffen werden. Das Gesamtquartier erfährt somit eine nachhaltige Aufwertung.

#### **14.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

##### Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der vorhandenen Bebauung gesichert und die zukünftige Entwicklung des Plangebietes definiert. Die offene Bauweise entspricht dem Charakter der angrenzenden, bereits bestehenden städtebaulichen Strukturen. Durch die Festlegung der abweichenden Bauweise soll die offene Bebauungsstruktur entlang der Rosenfelder Straße gesichert werden und dennoch ausreichende Raumkanten zur Fassung des Straßenraumes geschaffen werden. Die vorhandene Charakteristik der Straßenräume wird erhalten und weitergeführt.

##### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich zum einen am Bestand und zum anderen an der städtebaulichen Konzeption.

Um das Straßenbild mit der Straßenrandbebauung entlang der angrenzenden Straßen zu definieren, wird entlang der Rosenfelder Straße, der Vogt-Ehinger-Straße und Rosenstraße eine Baulinie festgesetzt. Eine geringfügige Abweichung davon ist zur Flexibilisierung und optischen Gestaltung der neuen Gebäude möglich. Zur Wahrung der Sichtbeziehungen wird ein Abstand der Baulinie zur Rosenfelder Straße von 5 m festgesetzt. Hierdurch sollen zukünftige Gebäude wie auch sonstige relevante bauliche Anlagen, die stadträumlich wirksam werden (z.B. Nebenanlagen oder freistehende Werbeträger), analog der heute bereits bestehenden Baufluchten im näheren Umfeld eingehalten werden. In der Rosenstraße werden die Gebäude, wie bereits im Bestand vorhanden, zur Straße hin orientiert und bilden eine klare Raumkante. Die vorhandene Charakteristik des Straßenraumes wird hier erhalten und weitergeführt.

Mit der Festsetzung der Baufenster und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen in stadträumlicher Struktur adäquate Freiräume gesichert werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind die Baufenster daher relativ eng gefasst, ermöglichen aber eine ausreichende Bebauungsmöglichkeit.

#### **14.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Um eine Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke im Vorgarten und im hinteren Bereich zu ermöglichen, werden Nebenanlagen als Gebäude, nur innerhalb der Baufenster und der dafür festgesetzten Flächen zugelassen.

Mülltonnen- und notwendige Fahrradabstellanlagen sind auch innerhalb des Vorgartens zulässig, sie werden jedoch in ihrer Höhe reglementiert. Dies ermöglicht eine adäquate Nutzung des Grundstückes v.a. im Hinblick auf ebenerdig zugängliche Mülltonnen- und Fahrradabstellanlagen ohne diese optisch dominierend im Freiraum in Erscheinung treten zu lassen.

Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür jeweils festgesetzten Flächen zulässig. Dadurch wird die städtebauliche Zielvorstellung gesichert und das Orts- und Straßenbild nicht gestört. Ein einheitliches und qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild entlang der öffentlichen Straßenräume sowie Freiräume innerhalb des Quartiers werden damit gesichert. Da es sich bei der Rosenfelder Straße um eine stark frequentierte innerörtliche Hauptverkehrsstraße handelt, wird damit auch dem Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit als eigenständiger Belang ausreichend berücksichtigt.

## BEGRÜNDUNG

---

Stellplätze innerhalb des Quartiers sollen, wenn möglich, überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden, um die vorhandenen Innenbereiche der Baufelder als wohnungs- und aufenthaltsnahen Freiraum nutzen zu können.

Um dennoch eine Flexibilität in der Grundstücksnutzung zu erzielen, werden Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen ausgewiesen um in Teilbereichen auch ein oberirdisches Parken zu ermöglichen.

### **14.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**

Zur Sicherung von notwendigen Versorgungsleitungen bzw. Verteileranlagen sind diese auch hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungsgrundstücke auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

### **14.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der grünordnerisch - gestalterischen Gliederung sowie dem Schutz der Natur und Landschaft.

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

Die Begrünung von Flachdächern trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik- und Solaranlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination von vorneherein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem Gründach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach. Aufgrund der Wertigkeit von Dachbegrünungen für den Wasserhaushalt und die Ökologie, darf daher auch bei der Installation von Solaranlagen nicht auf eine Ausführung der Dachbegrünungen verzichtet werden.

### **14.8 Pflanzgebote**

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen grundsätzlich dem „Ausgleich“ von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/ Erholung.

Zur grünordnerischen Gliederung werden Festsetzungen getroffen, die eine Begrünung im Verhältnis zur bebauten Fläche vorschreiben und großflächige, unbegrünte Flächen reduzieren. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei das Plangebiet in das Ortsbild einzubinden und qualitative Grün- und Freiräume entstehen zu lassen.

Die Festsetzungen zur Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen sowie Gehölzstrukturen auf den Privatgrundstücken, dienen der Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes im Hinblick auf die Sicherung eines Struktureichtums der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen. Die Festsetzung unterstützt somit die Einbindung der Gebäudeplanung in die umliegenden, vorhandenen, grünen Hofinnenbereiche und somit in das Ortsbild. Dem Bebauungsplan ist eine Liste von standortheimischen Baum- und Straucharten beigefügt, die hinsichtlich der Artenauswahl zu beachten ist.

Alle nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind neben der Gestaltung der Vorgartenzonen durchgängig gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten.

## BEGRÜNDUNG

---

Großflächige mit Steinen (lose, flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte „Schottergärten“) sind nicht zulässig. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird.

Schottergärten stellen eine zusätzliche Flächenversiegelung dar und beeinträchtigen die ökologische Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus bieten Steingärten Kleintieren, wie Vögel und Insekten, deren Populationen und Lebensräume ohnehin zurückgehen, keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Gärten, die mit Steinen verfüllt werden, heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was die Klimaveränderung in der Stadt befördert, da notwendige Kaltluftschneisen durch diese Versiegelungen wegfallen. Auch die Hauptgründe für die Anlage eines Schottergartens, nämlich ein geringer Pflegeaufwand sowie eine moderne Optik, treffen in der Regel nur innerhalb der ersten Jahre zu. Das Entfernen von Laub, Verschmutzungen und Unkraut gestalten sich in Schottergärten als sehr schwierig, weshalb diese mit der Zeit häufig verwahrlosen.

Die Anlage von Schottergärten stellt somit eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und Flächenversiegelungen damit auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) unterstützt diesen Ansatz und schreibt vor, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Durch die Ausweisung von Vorgärten wird ein einheitliches und qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild entlang der öffentlichen Straßenräume sowie Freiräume innerhalb des Quartiers gesichert.

Die Begrünung der Tiefgaragendachflächen mindert den Versiegelungsgrad und kann in diesen Bereichen wichtige Bodenfunktionen, wie die Pufferung und Verdunstung von Niederschlagswasser oder einen verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet sowie eine wirkungsvolle Bepflanzung mit klimarelevanter Funktion gewährleisten.

## **15 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange**

### **15.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umweltschützenden Belangen.

#### Dachform und Dachneigung

Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen wird bestimmt, dass die Dächer als Flach-, Sattel- oder Walmdach zu errichten sind. Sattel- und Walmdächer sind bereits in der Umgebung vorhanden. Auch Flachdächer sind in dieser Ortslage verträglich und fügen sich grundsätzlich in den Bestand ein.

#### Dacheindeckung

Zur gestalterischen Integration in das Ortsbild orientiert sich die Festsetzung der Dacheindeckung einerseits an den Bestand und die umgebende Bebauung, andererseits ermöglicht sie ausreichende Spielräume für eine individuelle Gebäudegestaltung.

## BEGRÜNDUNG

---

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

### Dachaufbauten, technische Anlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung

Mit den Festsetzungen soll ein stimmiges städtebauliches Erscheinungsbild im Bereich der Dachlandschaft gewährleistet werden. Es soll vermieden werden, dass zu massive und hohe Dachaufbauten Nachbargebäude verschatten.

### **15.2 Werbeanlagen**

Im Sinne einer ruhigen und nicht störenden Gestaltung werden Werbeanlagen in ihrer Größe und Anzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt. Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen zudem sicherstellen, dass der Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigt wird, die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden und gleichzeitig für den Gebietstyp ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet werden.

Die Rosenfelder Straße hat durch ihre Nutzungsintensität und -vielfalt sowie durch ihre generelle Funktion als Sammelstraße sowie als Fuß- und Radwegeverbindung eine besondere städtebauliche und verkehrliche Bedeutung. Mithilfe der Vorschriften zu Werbeanlagen sollen Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer durch beispielweise besonders großflächige Werbeanlagen direkt an der Straße vermieden und Fußgänger/Radfahrer dadurch geschützt werden.

Durch die Vorschrift soll das Hervortreten der Werbeanlagen vor die Gebäudefluchten (und somit ein Alleinstellungsmerkmal und eine städtebauliche Dominanz der Werbeanlagen) unterbunden werden.

Da pro einzelne Werbeanlage und Grundstück die Begrenzung der Größe auf 10 m<sup>2</sup> erfolgt, sind Euroformate generell auch weiterhin im Mischgebiet als Werbeanlage zulässig.

### **15.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Ziel der weiteren Örtlichen Bauvorschriften, einschließlich der Regelungen über Werbeanlagen ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes zur Ortsbildgestaltung erforderlich. Die Festsetzungen geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes gewährleistet ist. Es wird eine Mindestdurchgrünung gewährleistet, sowie Freiflächen gesichert.

#### Gestaltung der privaten Grundstücke

Alle nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind neben der Gestaltung der Vorgartenzonen durchgängig gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Notwendige Gartenwege oder Terrassenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Diese Festsetzung sichert eine Durchgrünung im Plangebiet und trägt zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet.

#### Stellplätze, Zufahrten und Wege

Um dem Boden- und Umweltschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind Flächen für oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Wege – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke wird somit gering wie möglich gehalten wird. Zudem sollen somit u.a. die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden.

**BEGRÜNDUNG**

---

**Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen**

Die Festsetzungen der Einfriedungsart sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Um das Erscheinungsbild nicht negativ zu beeinträchtigen werden ebenfalls Einfriedungen aus Stacheldraht ausgeschlossen. Das Plangebiet soll nicht durch wandartige Einfriedungen abgeschottet werden. Daher sind geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern unzulässig. Die im Plangebiet derzeit bestehenden Einfriedungen im Bereich der angrenzenden Straßenräume haben Bestandschutz.

**15.4 Freileitungen**

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und aus freiraumgestalterischen Gründen sind Freileitungen im Baugebiet nicht zulässig. Freileitungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet ein (z.B. Baumpflanzungen etc.).

**15.5 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter – Müllstandorte**

Die Bestimmungen zu den Anforderungen an die Gestaltung von Standplätzen von Abfallbehältern unterstützen eine geordnete und verträgliche Einbindung der Anlagen in das Baugebiet. Die Vorschrift wird aus gestalterischen Gründen zur Wahrung des Ortsbildes getroffen. Temporär zur Abholung abgestellte Müllabfallbehälter an der Straße sind hiervon ausgenommen.

**15.6 Stellplatzzerhöhung**

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Stadt gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung je Wohneinheit auf 1,5 festzusetzen.

Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt. Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sollen Störungen des fließenden Verkehrs durch den ruhenden Verkehr innerhalb des Gebietes auf ein Mindestmaß reduziert werden. Aufgrund der erwünschtem baulichen Verdichtung wäre sonst zu erwarten, dass auf den bestehenden Straßen in nicht unerheblichem Maß Parkierungsverkehr stattfinden wird.

Der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung pro Wohnung kommt eine zusätzliche Bedeutung zu, da in der heutigen Zeit der Mobilität, Individualität des Einzelnen mit einer durchschnittlichen Anzahl von 1,5 bis 2 Pkw pro Familie zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund wird eine erhöhte, nachzuweisende Stellplatzanzahl aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Baugebiets für gerechtfertigt gehalten.

Gefangene Stellplätze können einer Wohneinheit angerechnet werden, da innerhalb einer Wohneinheit die Auto-Schlüssel im Allgemeinen zugänglich sind und der zweite Stellplatz somit tatsächlich nutzbar ist. Diese Regelung orientiert sich an dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Boden, da dadurch eine geringere Flächenversiegelung erreicht wird.

**16 Umsetzung/Planverwirklichung**

Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan dient als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung und dabei insbesondere dem Erhalt und Anpassung des Ortsbildes, der ortsbildprägenden Nutzungsstruktur und Verkehrssicherheit. Die Regelungen dienen maßgeblich zur Sicherung einer geordneten Entwicklung unter Berücksichtigung der innerörtlichen stadtgestalterischen Ausprägung der Gebäudestruktur.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Rosenfelder Straße/Hopfstraße – 1. Änderung“ wird der einfache Bebauungsplan „Rosenfelder Straße/Hopfstraße – Art der baulichen Nutzung“, rechtskräftig seit 07.07.2005, im Bereich des Plangebiets aufgeboben.